Haarlem

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Haarlem.

Nr. 56950
25 juni
2015

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015

De raad van de gemeente Haarlem;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2015;
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a en b , 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;
besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:
co-ouderschap: het door de ouders na relatiebreuk voortzetten van het gezamenlijk ouderlijk gezag over hun kind, waarbij de huisvesting van het kind op een gelijkmatige manier tussen de ouders is verdeeld, zoals vastgelegd in een door beide partijen ondertekend ouderschapsplan;
gezin: huishouden met een of meer thuiswonende kinderen;
huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Vanaf 24 weken zwangerschap telt het ongeboren kind als thuiswonend kind. Een ouder met kind wordt gerekend als gezin. In het geval van co-ouderschap behoort het kind tot twee huishoudens. De plaats van het hoofdverblijf van het kind is de plaats waar het kind in de basisregistratie personen is opgenomen;
inkomen: gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van de huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor “belanghebbende” telkens wordt gelezen “aanvrager”;
inschrijftijd: de tijd die wordt gerekend vanaf de datum van betaling van de inschrijving;
inwoner: persoon die in de basisregistratie personen van een regiogemeente is opgenomen en ook feitelijk daar zijn hoofdverblijf heeft;
inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
regio: het grondgebied van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Heemskerk, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Velsen en Zandvoort;
studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek indien:
a. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal worden verhuurd; en,
b. de woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen, is aangewezen als studentenwoning;

wet: Huisvestingswet 2014;
woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 staat ingeschreven of dat op zoek is naar woonruimte in de particuliere sector;
woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, inclusief woonwagenstandplaatsen;
zoekprofiel: een beschrijving van de woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;
Zuid-Kennemerland: de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Zandvoort.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten in eigendom van woningcorporaties en particuliere verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de

Haarlem

huurtoeslag mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven wanneer daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   b. onzelfstandige woonruimten;
   c. bedrijfswoningen;
   d. studentenwoningen.

3. B&W kunnen besluiten om ook woningen van wooncorporaties met een huur boven de liberalisatiegrens aan te wijzen als vergunningplichtige woonruimte. B&W zijn hiertoe slechts bevoegd nadat de raad de aanwezige schaarste van de desbetreffende woonruimte heeft vastgesteld.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

a. meerderjarige woningzoekenden;
b. woningzoekenden in de particuliere huursector met een inkomen lager dan € 43.786,= (prijspeil 2015). Deze inkomensgrens wordt jaarlijks herzien aan de hand van het inkomensafhankelijk huurbeleid van het Rijk of –indien niet beschikbaar– de loon- en prijsindex van het CBS.

Artikel 4. Inschrijving van woningzoekenden voor woningen van woningcorporaties

1. De woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een zo veel mogelijk uniform inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager en de eventuele mede-aanvrager;
   b. omvang van en het aantal thuiswonende kinderen behorend tot het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   c. huishoudinkomen;
   d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening, en
   g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.

2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   b. aan wie de vergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
   d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van de woningcorporaties wordt, na aftrek van de woningen die via een direct aanbod aan urgentie-categorieën uit artikel 9, negende en tiende lid, worden toebedeeld, voor tenminste 75% openbaar bekend gemaakt door publicatie op een digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
   a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;

b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

3. Tot maximaal 25% van de in artikel 2 aangewezen woonruimte van woningcorporaties kan via een maatwerkregeling worden toegewezen aan woningzoekenden.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard en grootte

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties met uitzondering van woonwagenstandplaatsen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
   a. woonruimte met tenminste vier kamers kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van tenminste twee personen, waaronder gezinnen.
   b. woonruimte met voorzieningen ter compensatie van een beperking wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie.
   c. woonruimte met een daaraan verbonden zorgaanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie.
   d. woonruimte die door de corporatie als seniorenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 65 jaar of ouder.

3. Het tweede lid is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om van de in artikel 2 aangewezen woonruimte maximaal 50% van het aanbod met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Dit artikel is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie, van toepassing voor de gemeenten in Zuid-Kennemerland

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de in artikel 2 aangewezen woonruimte in het bezit van woningcorporaties met uitzondering van woonwagenstandplaatsen.
2. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden voor wie de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een schriftelijke urgentieverklaring verlenen. Onverminderd artikel 12, derde lid van de wet, kan de voorrang slechts worden verleend aan ingezetenen van Zuid-Kennemerland.
3. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort de woningzoekende uit artikel 12, derde lid van de wet:
   a. die verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband problemen van relationele aard of geweld zijn woonruimte heeft verlaten;
   b. die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning, verleent of ontvangt, of
   c. met een vergunning als bedoeld in artikel 28 van de wet.
      4. Tot de woningzoekenden bedoeld in het tweede lid behoort tevens de woningzoekende die minimaal een jaar inwoner is van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en

   a. die in zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid zeer ernstig wordt bedreigd als gevolg van de huidige woonsituatie;
   b. die zijn woonruimte direct definitief moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit;
   c. die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject, of

Haarlem

d. die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig is waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten afspraken met de instellingen hebben gemaakt over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen.

5. Woningzoekenden die zelf verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor de ontstane woonproblematiek of die onvoldoende pogingen hebben gedaan om zelf een oplossing te vinden, komen niet in aanmerking voor voorrang.
6. Bezitters van een urgentieverklaring, met uitzondering van:

a. de vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet;
b. de woningzoekenden die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig zijn, zoals genoemd in het vierde lid, onder d;

kunnen 26 weken (vanaf de datum van afgifte) met voorrang en met een toegewezen zoekprofiel boven andere woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning. Het zoekprofiel is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie met dien verstande dat het leidt tot de meest sobere oplossing voor de urgente woonsituatie, waarbij in beginsel geen recht op een eengezinswoning wordt verkregen. De termijn kan eenmalig met 26 weken worden verlengd als nog geen passende woonruimte is vrijgekomen.

7. De voorrangsregels van artikel 7 zijn van toepassing op woningzoekenden met een urgentieverklaring, met dien verstande dat een kind slechts kan behoren tot het huishouden waar het zijn hoofdverblijf heeft. In het geval van co-ouderschap worden bij de beoordeling van de urgentieaanvraag kinderen tot één huishouden toegerekend. Wanneer de urgentie wordt toegekend, kan in het geval van co-ouderschap het kind wel bij de vaststelling van het zoekprofiel tot het huishouden worden gerekend.
8. Een urgentieverklaring is geldig in Zuid-Kennemerland, met uitzondering van de urgentieverklaring van de vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet, deze is geldig voor de gemeente waarvoor hij is afgegeven.
9. Vergunninghouders zoals genoemd in artikel 28 van de wet krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.
10. Bezitters van een urgentieverklaring die in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein woonachtig zijn zoals genoemd in het vierde lid, sub d, krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. Deze eerste aanbieding kan worden geweigerd. Bij weigering van de tweede aanbieding vervalt de urgentie.
11. Aan woningzoekenden met kinderen die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in het tweede lid hebben gedaan, maar daarvoor niet in aanmerking komen, en al eerder zelfstandig hebben gewoond, kunnen burgemeester en wethouders een inschrijftijdverlenging verlenen in de gemeenten in Zuid-Kennemerland. Met dien verstande dat de inschrijftijdverlenging leidt tot de meest sobere oplossing voor de woonsituatie, waarbij geen recht op een eengezinswoning wordt verkregen. Deze verlenging van de inschrijftijd is maximaal één jaar geldig.
12. Om in aanmerking te komen voor de in het elfde lid genoemde urgentiecategorie moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. het betreft een inwonend huishouden met kinderen onder de 18 jaar en de inwoonsituatie is problematisch;
    b. de woningzoekende is inwoner van een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland, en
    c. de woningzoekende dient na ontstaan van het woonprobleem gedurende minimaal een half jaar te hebben geprobeerd zijn probleem op te lossen en is hier aantoonbaar niet toe in staat.

13. Woningzoekenden aan wie op grond van dit artikel een urgentieverklaring is verleend behouden de opgebouwde inschrijftijd na acceptatie van de woning, mits binnen twee maanden na verhuizing hiertoe een verzoek wordt ingediend. Dit is niet van toepassing in het geval de acceptatie een eengezinswoning betreft.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Het verzoek om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:

a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
b. omvang van en het aantal thuiswonende kinderen behorend tot het huishouden van de verzoeker;
c. bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker, en
d. aanduiding en motivering van de urgentiecategorie.

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging intrekken als de woningzoekende:
   a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, tweede lid, is aan te merken;
   b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt, waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
   c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd, onverminderd artikel 9, negende en tiende lid; of
   d. niet binnen een termijn van 26 weken (bij urgentieverklaring) dan wel 52 weken (bij inschrijftijdverlenging) op aangeboden passende woonruimte heeft gereageerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld wanneer gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, vervalt de urgentiebeschikking en wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
   a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 9;
   b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 7 aan wie ook overeenkomstig artikel 8 voorrang verleend wordt;
   c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 7;
   d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 8 voorrang verleend wordt, en
   e. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met d.
2. Als na toepassing van het eerste lid meerdere woningzoekende met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
   a. als eerste, indien van toepassing, komt degene met de oudste, nog geldige urgentieverklaring in aanmerking;
   b. als tweede komt degene met de langste inschrijftijd in aanmerking.
3. Als na toepassing van het tweede lid meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.
4. Dit artikel is van toepassing onverminderd de verplichtingen van woningcorporaties op het gebied van passend toewijzen op basis van inkomen op grond van de Woningwet 2015.

Artikel 13. Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

1. Huisvestingsvergunningen voor nieuwe of vrijkomende standplaatsen in de gemeente Haarlem worden bij voorrang verleend aan de bewoners van het voormalige centrum Waarderveld.
2. Bij selectie van kandidaten voor nieuwe of vrijkomende standplaatsen in de overige gemeenten in Zuid-Kennemerland en indien de standplaats in gemeente Haarlem is gelegen en niet op grond van het eerste lid is toegewezen, geldt de volgende prioriteitsvolgorde:
   a. kandidaten, die wonen op het centrum, waar de toe te wijzen standplaats op -of aansluitend aan- is gelegen;
   b. kandidaten, die wonen op één van de andere woonwagencentra in de regio Zuid-Kennemerland.
3. Zijn er geen kandidaten binnen de woonwagencentra in Zuid-Kennemerland, dan komt de standplaats beschikbaar voor andere woningzoekenden.
4. Als er meerdere kandidaten zijn binnen dezelfde prioriteitscategorie zoals bepaald in het tweede lid of als er op grond van het eerste lid meerdere kandidaten zijn voor één standplaats, dan geldt dat kandidaten met een huisvestingsvergunning voor een standplaats voorrang krijgen boven de onzelfstandig wonende kinderen. Vervolgens gaan kandidaten met de langste inschrijftijd voor.

Indien er op grond van inschrijftijd geen voorrang tussen de kandidaten bestaat, wordt de huisvestingsvergunning door middel van loting toegewezen aan een van de woningzoekenden.

5. De huisvestingsvergunning voor een standplaats vervalt:
   a. één maand nadat de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de standplaats geen gebruik meer te willen maken;
   b. onmiddellijk nadat de huurovereenkomst voor de standplaats is beëindigd en de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten;
   c. onmiddellijk nadat de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten, voor zover de betreffende standplaats niet ingevolge een huurovereenkomst door de vergunninghouder werd ingenomen.

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de kaders van deze verordening nadere regels te stellen met betrekking tot voorrang of urgentie voor en voorwaarden en voorschriften aan huisvestingsvergunningen voor woonwagenstandsplaatsen.

Artikel 14. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende maximaal acht weken vruchteloos is aangeboden.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal op een digitaal platform hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

HOOFDSTUK 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 15. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

1. Gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte en die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op gebouwen die:
   a. uitsluitend onzelfstandige woonruimten bevatten;
   b. in eigendom zijn van een woningcorporatie als bedoeld in artikel 1, onder a;
   c. gelegen zijn aan de multifunctionele gebiedsontsluitingswegen.

Artikel 16. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en
   b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot
      1. afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een
      2. beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud.

Artikel 17. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen aanvullende voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 18. Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende gebouw;
c. de splitsing leidt tot strijd met het vigerend bestemmingsplan voor het gebied waarin het gebouw is gelegen;
d. de splitsing zou leiden tot woningen met een oppervlakte van minder dan 50m2 BVO (NEN 2580) per woning;
e. de splitsing zou leiden tot woningen die niet voldoen aan de voorwaarden en bepalingen uit het Bouwbesluit;
f. de toestand van het gebouw zich uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen splitsen verzet;
g. de onder a en b genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 19. Bestuurlijke boete
1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van:
   a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
      I. voor de eerste overtreding: € 340;
      II. voor herhaalde overtredingen: € 400;

   b. het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
      I. voor de eerste overtreding: € 4.000 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 7.500 voor bedrijfsmatige exploitatie;
      II. voor herhaalde overtredingen: € 10.000 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 20.000 voor bedrijfsmatige exploitatie;

   c. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet bedraagt:
      I. voor de eerste overtreding: € 7.500 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 12.500 voor bedrijfsmatige exploitatie;
      II. voor herhaalde overtredingen: € 15.000 voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 20.000 voor bedrijfsmatige exploitatie;

Artikel 20. Experimenten
Burgemeester en wethouders kunnen na consultatie van de raad in het belang van de volkshuisvesting tijdelijk afwijken van deze verordening om een experiment uit te kunnen voeren.

Artikel 21. Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 22. Intrekking oude verordening
De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007 wordt ingetrokken.

Artikel 23. Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en vervalt op 1 juli 2019.
2. In afwijking van het eerste lid, treden artikel 7 en 8 in werking op 1 januari 2016.

Haarlem

3. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 juni 2015.
De voorzitter,
De griffier,

Toelichting bij de Huisvestingsverordening ZKL/IJmond :Haarlem 2015

Algemeen
Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet (hierna: wet) in werking getreden. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen, indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. In deze verordening mogen regels opgenomen worden met betrekking tot de woonruimteverdeling en desamenstelling van de woningvoorraad. Op grond van drie onderzoeken – ‘Wonen in de regio’ (Gemeente Amsterdam, Bureau O S), de Woonruimteverdeling, ‘Jaarverslag 2013’ (Woonservice Zuid-Kennemerland) en de rapportage ‘Verschuivende woningbehoefte?’, gevolgen van rijksbeleid in IJmond/ Zuid-Kennemerland (RIGO Research en Advies) – is gebleken dat in Zuid-Kennemerland en IJmond sprake zal zijn van toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad. Het vaststellen van de huisvestingsverordening ZKL/IJmond 2015: Haarlem (hierna: de verordening) biedt de mogelijkheid deze schaarse woningvoorraad te beschermen en verdringingseffecten bij het verkrijgen van goedkope woonruimte tegen te gaan.

Verdeling van sociale huurwoningen
Op het gebied van woonbeleid werken de acht gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio) samen. Deze verordening is daarom in samenwerking met de gemeenten in deze regio tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijkluidende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden.
Uit bovenstaande onderzoeken is gebleken dat in deze regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2015). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties is een lange inschrijftijd benodigd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en is een trend waarneembaar dat deze verder op zal lopen. Deze trend wordt onder meer versterkt doordat urgenten, onder wie verblijfsgerechtigden, voorgaan op ingeschreven woningzoekenden en de doorstroming van ouderen uit de sociale huur naar de verzorgingshuizen sterk afneemt. Daarnaast wordt er een toename verwacht van de behoefte aan sociale huurwoningen. Dit komt onder meer door:

• De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale voorraad neemt toe en, tegelijkertijd, neemt de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen (zie tabel 5-2).
• Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunning maakt dat er meer woningen nodig zullen zijn.
• Voor veel jongeren en ZZP-ers is het verkrijgen van een hypotheek minder bereikbaar. Zij krijgen vaak geen vaste aanstelling meer, maar een flexcontract. Afgestudeerden eindigen met een studieschuld. Zij doen daarmee ook een toenemend beroep op de goedkope voorraad.

tabel 5-1 Raming voorraad en behoefte in 2020, basisscenario met huidige woonpatronen

			behoefte 2020	voorraad 2020	saldo
IJmond	huur	sociaal	27.600	25.000	-2.600
		vrije sector	2.200	3.500	1.300
	koop	betaalbaar	12.800	13.900	1.100
		middelduur	21.200	21.600	400
		duur	9.300	9.500	200
	totaal		73.100	73.500	400
Zuid-Kennemerland	huur	sociaal	36.800	31.100	-5.700
		vrije sector	4.800	9.300	4.500
	koop	betaalbaar	16.400	17.400	1.000
		middelduur	23.300	24.500	1.200
		duur	24.700	24.900	200
	totaal		106.000	107.200	1.200

Bron: RIGO rapport 'Verschuivende woningbehoefte. September 2013'

Sturing in woonruimteverdeling vindt plaats via een vergunningenstelsel
Sturing in de woonruimteverdeling vindt plaats door middel van een huisvestingsvergunningssysteem voor het schaarse segment van de huurvoorraad. De wet verbiedt het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen of geven van de aangewezen woonruimte. Het voordeel van dit regionale stelsel is, dat de corporaties op basis daarvan een uniform verdeelsysteem kunnen (gaan) hanteren. Het stelsel zorgt er voor dat betaalbare woningen behouden blijven voor de doelgroep.

Urgentieregeling
Daarnaast reguleert de verordening de regels voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.
Omdat er verschillen zijn tussen werkwijze en afspraken met instellingen rond de toekenning van urgenties tussen gemeenten in Zuid-Kennemerland en gemeenten in IJmond is een urgentieverklaring niet geldig op het niveau van de regio, maar op niveau van Zuid-Kennemerland en IJmond afzonderlijk. In het geval van de statushouders als bedoeld in artikel 28 van de wet – gebeurt de toewijzing op gemeentelijk niveau. Gemeenten streven naar een zo veel mogelijk samenhangend woonruimteverdeelsysteem.

De samenstelling van de woningvoorraad
Het deel van de verordening over aanpassingen in de woningvoorraad (onttrekken, samenvoegen en splitsen) is niet in regionaal verband tot stand gekomen, omdat daarvoor de verschillen tussen de gemeenten te aanzienlijk zijn. Hoofdstuk 3 van de verordening heeft daarom alleen betrekking op de gemeente Haarlem.

In de huidige verordening is het omzetten van een particuliere woning door onttrekking en woningvorming gebonden aan een vergunning. Op grond van de wet wordt het samenvoegen en onttrekken van woningen voor eigen gebruik door de eigenaar vergunningvrij, evenals het vestigen van kantoor- of praktijkruimte aan huis. Voor de andere vormen van onttrekking en samenvoegen van woningen is geen vergunningsplicht meer in de verordening opgenomen, omdat er in de praktijk de afgelopen jaren maar enkele vergunningsaanvragen zijn gedaan.

Met de woningcorporaties in de regio worden via de prestatieafspraken plannen gemaakt over de samenstelling van de woningvoorraad. De verordening regelt daarom niets over de samenstelling van het corporatiebezit.

Splitsen in appartementsrechten

In hoofdstuk 3 van de verordening wordt voor een deel van de particuliere voorraad een vergunningsplicht voor splitsen ingevoerd. De wet biedt deze mogelijkheid wanneer dit gericht is op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Zoals eerder in deze toelichting is opgenomen, constateren we in Haarlem schaarste in de goedkope huursector, inclusief de particuliere huursector. Om te voorkomen dat deze voorraad verder afneemt, willen we daarom dat deze categorie woningen niet zonder meer van de huursector, via de splitsing in appartementsrechten, overgaat in de koopsector.

Daarnaast constateren we ook schaarste in delen van de betaalbare koopsector, met name waar het de eengezinswoningen betreft. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de woningvoorraad van Haarlem duidelijke een complementaire functie ten opzichte van Amsterdam. De (veelal wat kleinere) vooroorlogse eengezinswoningen zijn een duidelijke aanvulling op de voorraad elders in de MRA. Dit type woning is nog steeds erg in trek bij veel woningzoekenden, niet alleen uit de regio Zuid Kennemerland, maar ook daarbuiten. Dit type woningen wordt, onder andere door de zeer beperkte bouwmogelijkheden in Haarlem, in de nieuwbouw nauwelijks gerealiseerd. We willen voorkomen dat dit belangrijke deel van de voorraad, dat zich grotendeels in de vooroorlogse wijken bevindt, door splitsen in kleinere eenheden afneemt uit de Haarlemse woningvoorraad.

Door het splitsen van woonruimte kan in een gebouw het aantal bewoners toenemen. Als dit gebeurt in een straat/buurt die oorspronkelijk niet is aangelegd voor een dergelijke extra druk op de openbare ruimte (overlast zoals parkeren, fietsen, geluidsoverlast etc.), kan dit problemen opleveren voor de leefbaarheid. Bevinden zich concentraties hiervan in buurten met de betaalbare woningvoorraad, dan is bescherming van de woonconsument op zijn plaats en moet het splitsen gereguleerd worden.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van 2012 (onderdeel 2: beoordelingskader Ruimtelijke Kwaliteit) is een beoordelingskader van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen inclusief de gebiedstype beschrijving. Deze typologie kan gebruikt worden om nader in te zoomen op de buurten waarvoor sturing met een vergunningstelsel nodig wordt gevonden. Het beeld is dat de buurten met overwegend vooroorlogse woningbouw (maar in ieder geval voor 1960), met kleine(re) traditionele gezinswoningen en/of boven-benedenwoningen, de gebieden zijn waar bescherming van de voorraad met een splitsingsvergunning gewenst is. In bijlage 1 zijn de buurten die hiervoor in aanmerking komen opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening. Begrippen die al in de wet zijn opgenomen, zoals mantelzorg, huisvestingsvergunning, huishoudinkomen en binding zijn hier niet herhaald. Toegevoegd is het voor de woonruimteverdeling belangrijke begrip ‘huishouden’ en ‘gezin’. Voor het berekenen van de samenstelling daarvan hebben de aspecten aankomend- en co-ouderschap een plek gekregen. Standplaatsen (van woonwagens) vallen onder het begrip woonruimte en vallen daarmee ook onder de werking van de verordening. Daarnaast is een definitie van het begrip studentenwoning toegevoegd.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand in 2015) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt bij afzonderlijk besluit gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningvoorraad. De corporatie legt hierover verantwoording af. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentieverklaring open bij de gemeente.
Woonruimte die in het kader van de leegstandswet tijdelijk kan worden verhuurd (omdat de woning op korte termijn ingrijpend wordt gerenoveerd of gesloopt) valt buiten de werking van de verordening, omdat dit type verhuur slechts beperkt voorkomt en van tijdelijke aard is.
Ook onzelfstandige woonruimte en bedrijfswoningen behoren, gelet op hun beperkt voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunningplichtige voorraad. Tot slot vallen studentenwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 1, die via een zogenaamd campuscontract tijdelijk aan studenten verhuurd worden en door burgemeester en wethouders als zodanig zijn aangewezen, niet onder de vergunningplichtige woonruimte.

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden:

• die de Nederlandse nationaliteit bezitten;
• vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven.
De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:
• meerderjarig moet zijn (>18 jaar);
• bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan € 43.786.
Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuisvesting of op kamers wonen.
De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving (thans € 34.678). Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EC-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven corporaties de huren extra mogen verhogen wegens goedkoop scheefwonen.
De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en ligt per 1 januari 2015 op € 710,68. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging.
Voor corporatiewoningen is in dit artikel geen inkomensgrens opgenomen, omdat regels hierover al uit Europese regelgeving en de Woningwet 2015 volgen.

Artikel 4 Inschrijving van woningzoekenden
Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in stand houden en beheren van een verdeelsysteem voor huurwoonruimte van corporatiewoningen. Zij kiezen de leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaats vindt binnen het kader van de verordening. De wet geeft de mogelijkheid om in de verordening de manier van toedelen (bijvoorbeeld via aanbodmodel of optiemodel of loting) vast te leggen. Deze verordening doet dat niet. In de regio wordt met verschillende modellen en aanbieders gewerkt. Gemeenten en corporaties streven naar een samenhangend en uniform verdeelsysteem.

Artikel 5 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
De aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning is onderdeel van de inschrijving voor een sociale huurwoning. Deze vergunning, bedoeld in het 2e lid, wordt na de inkomenstoets in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor particuliere huurwoningen wordt de aanvraag voor een huisvestingsvergunning bij burgemeester en wethouders ingediend en wordt op de aanvraag ook door hen beslist.
Wanneer een woningzoekende voldoet aan de criteria van deze verordening en voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie vanzelfsprekend gehouden om een huurovereenkomst aan te gaan. Wanneer echter wilsovereenstemming tussen partijen ontbreekt kan geen overeenkomst tot stand komen. Dit kan te maken hebben met woonwensen van de woningzoekende of een verleden van overlast of huurschuld, waardoor de corporatie het te risicovol vindt een overeenkomst aan te gaan.

Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte
Dit artikel bepaalt dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. Zij kunnen binnen het systeem reageren. De maximaal 25% vrije ruimte is bedoeld om maatwerk te kunnen leveren. Het maximum geldt voor woningen die normaliter openbaar zou worden aangeboden. De woningen die via een direct aanbod aan urgente groepen zoals omschreven in artikel 9 en 10 vallen worden hier vooraf op in mindering gebracht. Woningzoekenden en woningen die voor een aanbod in de ''vrije ruimte" in aanmerking komen, kunnen vallen in de volgende categorieën:

a. Huurders van een corporatiewoning die doorstromen naar een andere huurwoning:
• van een eengezinswoning naar een seniorenwoning;
• van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning;
• van groot naar klein of andersom;
• van goedkoop naar duur (of andersom).
b. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk zoals het geval is bij:
• achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
• doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dichter bij de lift);
• woningruil;
• leefbaarheidsproblematiek;
• mensen met specifieke beperkingen;

• mensen die terugkeren op een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie.
c. Woningen met specifieke kenmerken:
• Woningen bestemd voor groepswonen waarbij onder groepswonen wordt verstaan personen die een woongemeenschap vormen op basis van een gemeenschappelijke levensvisie en met elkaar afzonderlijke woonruimtes bewonen in één daarvoor bestemd pand en bij het vrijkomen van een afzonderlijke woonruimte zeggenschap hebben over de toewijzing van deze woonruimte aan een woningzoekende.
• Zorgwoningen die in overleg met de zorginstellingen worden verdeeld aan woningzoekenden.
• Kangaroewoningen.
• Woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.

De toewijzing van deze woningen met bovengenoemde categorie wordt geregistreerd door de corporatie (en in een jaarlijkse rapportage opgenomen).

Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte
Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid corporatiewoningen in eerste aanleg voor een doelgroep te bestemmen. Als zij reageren hebben zij voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend worden toegewezen. Wanneer in de doelgroep geen kandidaten beschikbaar zijn, wordt de woning aan een andere kandidaat die gereageerd heeft toegewezen.
Op grond van dit artikel kunnen grotere woningen worden voorbestemd voor gezinnen. De wijze waarop dit zal gebeuren is afhankelijk van de opbouw van de woning, met dien verstande dat aan een woning met vier kamers voorrang moet worden verleend aan een huishouden van minstens twee personen.
Bij op kosten van de WMO aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. De corporatie kan nultredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 65 jaar.
Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm (34.678,-, prijspeil 2015). Daarnaast zal het Rijk via AmvB in het kader van de Woningwet 2015 met voorschriften komen over toewijzing door corporaties van categorieën woningen aan bepaalde inkomensgroepen om het beroep op de huurtoeslag te beperken. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen zullen corporaties zeer waarschijnlijk in aanvulling op de voorrangsregels van artikel 7 ook op grond van passendheid van inkomen voorrang verlenen aan woningzoekenden met een bepaald inkomen voor specifieke typen woningen. Aangezien dit een verplichting is van de corporaties richting het rijk op grond van de Woningwet 2015 wordt inkomen in de verordening niet nader uitgewerkt als voorrangsregel.

Artikel 8 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding
Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te besluiten maximaal de helft van de woningvoorraad bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke binding aan de regio. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3, van de wet. (Het college van burgemeester en wethouders kan een Beleidsregel Binding vaststellen om aan te geven op welke manier dit begrip wordt geïnterpreteerd om de binding vast te stellen van bijzondere groepen als studenten of ZZP-ers). Het artikel schept de mogelijkheid om regels te stellen, maar stelt deze niet vooraf.
Omdat de verdeling van woonruimte voor het merendeel plaatsvindt op basis van inschrijftijd wordt aangenomen dat (gelet op de benodigde zoektijd) het merendeel van de vrijkomende woningen de komende jaren toegewezen zal worden aan woningzoekenden met een binding aan de regio. De afgelopen jaren is er immers sprake geweest van een regionale bindingseis voor alle vrijkomende woningen. Er zal door corporaties gemonitord worden of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. Mocht hieruit blijken dat er sprake is dat het merendeel van het vrijkomend aanbod aan mensen zonder binding wordt toegewezen dan kan er voorrang worden gegeven aan mensen met een binding. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om het voorrangsartikel toe te passen, bijvoorbeeld in geval van een project met specifieke ouderenwoningen.
Dit neemt niet weg dat de wet stelt dat het geven van voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden met een economische of sociale binding niet tot gevolg mag hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden die geen maatschappelijke of economische binding hebben.

Artikelen 9 en 10 Voorrang bij urgentie
In deze artikelen wordt de voorrang bij urgentie op corporatiewoningen geregeld. De voorwaarde dat de woonruimte dringend noodzakelijk is, geformuleerd in artikel 9, tweede lid, geldt voor alle categorieën urgenten van artikel 9.
De wet bepaalt dat drie groepen woningzoekenden urgent zijn en daarom voorrang krijgen. Dit zijn:

- personen in tijdelijke opvang omdat zij in verband met relatieproblemen of geweld hun woning hebben moeten verlaten;
- personen die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- verblijfsgerechtigden.

Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente.
De verordening bepaalt dat hiernaast in aanmerking komen voor een urgentieverklaring:

- personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid, waaronder diegene die op grond van de Wmo geïndiceerd zijn voor andere huisvesting;
- personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd gesloopt of onbewoonbaar is geworden.
- personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt met de instellingen over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen.
- personen die hun woonruimte hebben of zullen moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit

Burgemeester en wethouders stellen de duur van de inschrijftijdverlenging op grond van het elfde lid vast. In beginsel zullen zij hierbij een verlenging van vier jaar hanteren.
In Zuid-Kennemerland worden urgentie-aanvragen getoetst door een regionale urgentiecommissie die op basis van een reglement regionale urgentiecommissie is ingesteld. Het reglement is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders en wordt separaat vastgesteld.

Artikel 11 Intrekken of aanpassen urgentieverklaring
Dit artikel geeft aan in welke gevallen het college de beschikking waarbij urgentie wordt verleend kan intrekken of wijzigen op basis van omstandigheden, die de aanvrager betreffen. De positie van de aanvrager kan gewijzigd zijn of er komen feiten aan het licht, die verwijtbaar zijn.

Artikel 12 Rangorde woningzoekenden
Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op dezelfde corporatiewoning reageren. Bij inwerkingtreding van de verordening op 1 juli 2015 maakt Haarlem geen gebruik van artikel 8. Het college kan hier op termijn wel toe besluiten. Daarom is hier in rangordebepaling rekening mee gehouden. Op grond van dit artikel geldt in het geval meerdere woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen de volgende rangorde:
Eerst komen urgenten als omschreven in artikel 9 voor woonruimte in aanmerking. Vergunninghouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan. Personen in tijdelijke opvang krijgen in de eerste 26 weken een aanbod. Indien in die periode geen woning is gevonden wordt de periode van urgentie verlengd en kunnen zij zelf reageren en komen zij met voorrang in aanmerking voor een woning. De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgenten met een passend zoekprofiel reageren op een woning. Als tweede, na de urgenten, komen woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria én eventueel bindingsvereisten, in aanmerking. Als derde personen die in ieder geval voldoen aan passendheidscriteria. Als vierde, personen die voorrang hebben op grond van de bindingsvereisten en daarna de overige woningzoekenden.
Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere woningzoekende in aanmerking komen, komt op grond van het tweede lid degene met de oudste urgentieverklaring en/of langste inschrijftijd in aanmerking.
Mochten op grond van bovenstaande rangorde nog altijd meerdere woningzoekende in aanmerking komen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald wie in aanmerking komt.

Artikel 13 Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats
Woonwagenstandplaatsen vallen onder de definitie woonruimte en zijn daarmee op grond van artikel 2 vergunningplichtig. Voor woonwagenstandplaatsen geldt een andere voorrangsregeling dan voor corporatiewoningen zoals geformuleerd in artikel 7. Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 9.
Bewoning van huurwoonwagens is niet vergunningplichtig in de verordening. De woningcorporaties hebben met de huurders specifieke toewijzingsregels opgesteld die ook de komende jaren van kracht blijven. De verordening heeft hier geen sturende rol.

Artikel 14 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel biedt de uitweg wanneer zich binnen acht weken na het aanbieden van de woonruimte geen kandidaat meldt die voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn om in aanmerking te komen voor een woning. In dat geval wordt de vergunning altijd verleend.

Artikel 15 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw dat woonruimte bevat en dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen en een onaanvaardbare inbreuk betekenen op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.
Artikel 15 geeft tevens aan welke gebouwen en woonruimten uitgezonderd zijn van de vergunningsplicht. Een van de uitzonderingen is vastgelegd in de gebiedsbepaling, waarbij voor de vergunningsplicht diverse buurten nader zijn aangewezen. Uitzondering op die aanwijzing zijn de woningen gelegen langs de hoofdroutes in of door de buurt. Vaak zijn dit de delen van een buurt waar al meer activiteiten plaatsvinden door meerdere (gemengde) bestemmingen zoals wonen, winkelen, werken. Hier zal splitsing van een gebouw minder druk op de leefomgeving opleveren.

Artikel 17 Voorwaarden en voorschriften

De voorwaarden en voorschriften kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op aanvullende maatregelen in artikel 18, onder g.
In artikel 26 van de wet zijn de intrekkingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 18 Weigeringsgronden

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.
Verder kan een vergunning worden geweigerd als de voorgenomen splitsing strijd oplevert met het vigerend bestemmingsplan en/of de voorwaarden en bepalingen van het Bouwbesluit. Het is niet gewenst dat een gebouw wordt gesplitst, terwijl de kwaliteit van de appartementen te wensen overlaat of als er zelf sprake is van een onbewoonbaarverklaring op basis van de Woningwet.
De woningen die gesplitst separaat worden verkocht/gebruikt zijn vaak klein. Dit type woning zal (enigszins afhankelijk van de locatie), bij ontspanning van de woningmarkt minder gewild en daarmee lastig verkoopbaar worden , als gevolg van verminderde vraag. Daarom is als weigeringsgrond opgenomen dat de woonruimte na splitsing niet kleiner mag zijn dan 50m2 BVO (= bruto vloeroppervlakte).

Artikel 19 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet. De in de verordening genoemde bedragen zijn gefixeerde bedragen. Het betreft hier geen maximale bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.
In de wet en het Wetboek van Strafrecht zijn de maximale hoogtes van de boetes vastgesteld. Uit artikel 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht volgt dat voor boetes hoger dan € 340 een rapport of procesverbaal moet worden opgemaakt en de overtreder in staat moet worden gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. De bedragen zijn vastgesteld op basis van de ernst en het karakter van de overtreding (bedrijfsmatig of niet-bedrijfsmatig).

Artikel 20 Experimenten
Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een pilotproject uit te proberen. Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de verordening deze mogelijkheid belemmert. Wanneer het college dit overweegt zal de raad hier vooraf over worden geconsulteerd.

Artikel 21 Hardheidsclausule
In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen om van de verordening af te kunnen wijken in het geval dit voor een aanvrager gelet op het belang van de huisvesting tot een zeer onbillijke of harde situatie zou leiden. De toepassing van de hardheidsclausule dient beperkt te blijven tot individuele gevallen. Zodra de toepassing van een hardheidsclausule voor bepaalde gevallen voldoende is uitgekristalliseerd en daardoor een bestendig karakter heeft gekregen, dient dit beleid in de verordening of in een uitvoeringsregeling te worden neergelegd. Indien het college gebruik maakt van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

Artikel 22 Intrekken oude verordening / inwerkingtreding
De geldigheidsduur van een verordening is op grond van de wet maximaal vier jaar. Dat maakt dat binnen vier jaar de noodzaak voor het stellen van deze regels en de situatie op de woningmarkt opnieuw zal worden getoetst.

Bijlage 1 (als bedoeld in artikel 14, lid 5)

Delen van de gemeente Haarlem waarbinnen gebouwen bevattende woonruimte niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 15 gesplitst mogen worden in appartementsrechten.

Naam (deel)buurt (conform straatnaamlijst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem)

Zijlweg-oost
Leidsebuurt
Leidsevaartbuurt
Houtvaartkwartier
Oude Amsterdamsebuurt
Potgieterbuurt
Van Zeggelenbuurt
Slachthuisbuurt
Rozenprieel

Patrimoniumbuurt
Transvaalbuurt
Indischebuurt-zuid
Indischebuurt-noord
Frans Halsbuurt
Kleverpark
Bomenbuurt
Planetenwijk
Overdelft
Vogelenbuurt
Delftwijk